



# FICOMMERCE Proximité

Bulletin Trimestriel d'Information de la  
Société Civile de Placement Immobilier



**N° 2025-T4** | Période analysée : 4<sup>ème</sup> trimestre 2025 - Période de validité du 01.01.2026 au 31.03.2026

Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI FICOMMERCE - ne préjuge pas des investissements futurs.

# Editorial

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Les équipes de FIDUCIAL Gérance vous adressent tout d'abord leurs meilleurs vœux pour cette année 2026 ; qu'elle soit pour chacune et chacun placée sous le signe de la réussite, de l'épanouissement et de précieux moments de joie partagée.

Cette année 2026 est une année marquante et symbolique : **1986-2026, votre SCPI FICOMMERCE fête ses 40 ans !** 40 années d'investissement et de gestion immobilière pour constituer aujourd'hui une société robuste aux actifs diversifiés (281 immeubles) et comptant 443 locataires. Une société créatrice de valeur dans la régularité et le temps long, vous assurant un rendement positif de vos investissements.

**Cette longévité n'empêche pas les évolutions**, et conformément à la décision votée lors de l'Assemblée Générale de juin 2025, **nous avons réalisé (à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026) la division par 3 du nominal de la SCPI**. Cette opération induit dans le même temps **un nombre de part multiplié par 3** pour les Associés présents au 31 décembre 2025. Elle est ainsi totalement neutre sur la valorisation globale de votre portefeuille.

Cette opération vise à rendre la SCPI FICOMMERCE plus accessible à de nouveaux associés, notamment ceux ayant des capacités financières plus contraintes, notamment les jeunes épargnants. En effet, Le prix de souscription d'une part passe de 210 € (jusqu'au 31/12/2025) à 70 € (à partir du 1/01/2026).

En termes globaux, la fin de l'année 2025 s'inscrit dans un environnement macroéconomique plus stabilisé, marqué par une inflation durablement contenue sous les 1% en France et par le maintien d'une politique monétaire accommodante de la Banque Centrale Européenne (BCE). Si la croissance demeure modérée dans un contexte international encore incertain, la résilience du marché de l'emploi et une consommation des ménages prudente mais stable, contribuent à limiter les risques de dégradation du cycle.

Dans ce contexte économique plus lisible, votre SCPI FICOMMERCE continue de s'appuyer sur ses fondamentaux solides, traduisant la qualité de la gestion déployée et de son patrimoine, avec notamment :

- Un taux d'occupation financier (**TOF**) au **4<sup>ème</sup> trimestre 2025 dépassant 94 %** reflétant la solidité de la base locative et l'impact de notre gestion de proximité ;
- Des résultats en progression qui ont permis **une distribution de 3,20 € par part au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025**, conduisant à une hausse de la distribution sur l'année 2025 à 10,70 € par part, et un **taux de distribution (TD) s'établissant à 5,10 % pour l'année 2025** en comparaison d'un TD de 5,07 % en 2024 ;

Concernant le marché de l'investissement, les volumes engagés en immobilier d'entreprise restent en retrait par rapport aux standards historiques. Les opérations de grande taille demeurent rares, tandis que le marché reste animé principalement par des transactions de montants intermédiaires. Ceci traduit une sélectivité accrue des investisseurs et des divergences persistantes sur les niveaux de valorisation.

Le marché des commerces affiche une résilience relative dans un contexte de consommation toujours contraint. Les comportements d'achat poursuivent leur recomposition, au bénéfice des formats accessibles et des enseignes de discount, tandis que les commerces bien positionnés et adaptés aux nouveaux usages continuent d'attirer l'intérêt des investisseurs. Les retail park et les actifs situés sur des emplacements établis demeurent les segments les plus recherchés, confirmant la capacité du commerce à s'adapter aux évolutions structurelles de la demande.

Si la reprise reste graduelle, les perspectives pour 2026 laissent entrevoir un environnement plus stabilisé, susceptible de favoriser un retour progressif de la confiance et de l'investissement.

Dans ce contexte, une gestion rigoureuse, sélective et tournée vers le long terme demeure plus que jamais essentielle pour traverser ce cycle avec discernement et constance.

Ainsi, si votre SCPI n'a pas saisi d'opportunités d'acquisition sur l'année 2025, **elle devrait finaliser l'acquisition d'un actif dans le secteur de la restauration durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2026**.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Sources : CBRE / COLLIERS / BUSINESS IMMO

# Chiffres clés

Capitalisation	596 M €
Année de création	1986
Associés	8 103
Dividende 4T 2025	3,20 € <sup>(1)</sup>
Prix de souscription jusqu'au 31.12.2025 et à compter du 01.01.2026	210 € 70 €
Valeur de réalisation <sup>(2)</sup> par part au 31.12.2025	173,35 €
Valeur de reconstitution <sup>(2)</sup> par part au 31.12.2025	207,88 €

<sup>(1)</sup> Acompte sur le résultat distribuable de l'exercice en cours soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale de juin 2026.

<sup>(2)</sup> Données communiquées à titre indicatif sous réserve de validation des comptes par le commissaire aux comptes.

# Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	281
Surfaces	233 291 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	443
Loyers quittancés (HT/an)	37,9 M €

# Principaux risques

Risques liés au marché immobilier
Risque de perte en capital
Risque de liquidité
Risque de variabilité des revenus

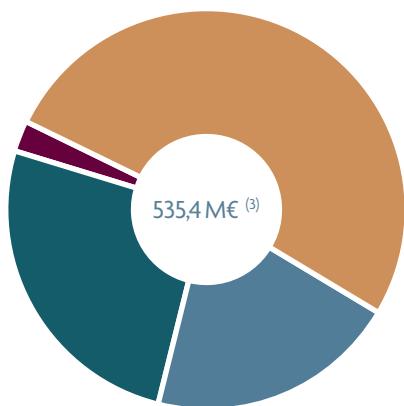
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



**78 Avenue Kléber PARIS (16<sup>ème</sup>)**  
Exemple d'un investissement déjà réalisé  
par la SCPI FICOMMERCE -  
ne préjuge pas des investissements futurs.

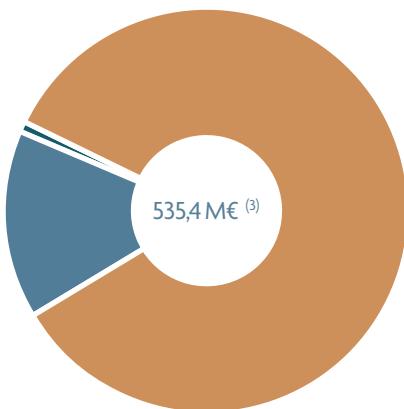
## Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 31.12.2025



Répartition géographique

- Régions : **51,9 %**
- Île-de-France : **20,3 %**
- Paris : **25,3 %**
- Europe : **2,5 %**



Répartition par destination

- Locaux commerciaux : **84,9 %**
- Bureaux : **14,9 %**
- Entrepôts, activités et divers : **0,2 %**

<sup>(3)</sup> Le montant 535,4 M€ et sa répartition géographique et par destination correspondent aux actifs immobiliers détenus en direct par votre SCPI et via des participations financières à hauteur de 296 M€.

## Investissements / Arbitrages

Au 4<sup>ème</sup> trimestre, votre SCPI a signé les ventes définitives de trois de ses actifs, à Boulogne-Billancourt (92), 89 rue de Bellevue, à Clamart (92), 29 avenue Jean Jaurès, et à Paris (8<sup>ème</sup>), 63 rue de Ponthieu, le tout pour un prix cumulé de 3.118 k€. Ce niveau de prix permet de dégager une prime de 518 k€ par rapport aux valeurs d'expertise ainsi qu'une plus-value brute de 814 k€. En revanche, le dossier de Saint-Sébastien-sur-Loire (44) n'a pas abouti, l'acquéreur n'ayant pas obtenu son financement. Par ailleurs, les actifs de Cholet (49) et Paris Netter (12<sup>ème</sup>) font l'objet d'offres d'acquisition en cours.

## Labellisation ISR Immobilier



Votre SCPI a obtenu la labellisation ISR Immobilier en mai 2024. Chaque année, à la date anniversaire, un audit de suivi est réalisé par l'organe certificateur. En mai 2025, l'audit de suivi N+1 réalisé par l'organisme certificateur a confirmé le label ISR.

La campagne 2025/2026 a commencé en novembre en vue de satisfaire l'audit de renouvellement en mai 2026.

## Classification SFDR

La SCPI FICOMMERCE est classée Article 8 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers. Ainsi, elle s'engage envers des pratiques d'investissement durables et prend en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans son processus d'investissement, dans le cadre d'une stratégie de long terme de décarbonation de son portefeuille.

## Distribution des revenus bruts

Les performances passées ne préjudent pas des performances futures

### Acomptes trimestriels

sur le résultat de l'exercice avant approbation lors de l'Assemblée Générale

Période	Date de versement	2025	Rappel 2024
1 <sup>er</sup> trimestre	28 avril 2025	2,50 € / part	2,40 € / part
2 <sup>ème</sup> trimestre	24 juillet 2025	2,50 € / part	2,40 € / part
3 <sup>ème</sup> trimestre	27 octobre 2025	2,50 € / part	2,50 € / part
4 <sup>ème</sup> trimestre	27 janvier 2026	3,20 € / part <sup>(4)</sup>	3,35 € / part
<b>Total revenus distribués</b>		<b>10,70 € / part</b>	<b>10,65 € / part</b>

<sup>(4)</sup> Dont 0,70 € / part de PVI distribuée au T4-2025

Acheter des parts de la SCPI FICOMMERCE est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 8 ans. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier.

# Situation locative

## Principales locations ou relocations

Adresse	Surface en m <sup>2</sup>	Nature	Date d'effet
6 Place Tristan Bernard - 75017 PARIS	138	Commerce	18/12/2025
11 Allée du Haut Poitou - 86360 CHASSENEUIL DU POITOU	1900	Commerce	15/12/2025
259/261 Rue de Paris - 93100 MONTREUIL	102	Commerce	01/11/2025
14/17 Avenue Albert 1 <sup>er</sup> - 95600 EAUBONNE	73	Commerce	10/10/2025
3/5 Route d'Olivet - 45100 ORLEANS	40	Commerce	01/10/2025
<b>Total des locations ou relocations du trimestre en loyers H.T./an</b>		<b>285 000 €</b>	

## Principales libérations

Adresse	Surface en m <sup>2</sup>	Nature	Date d'effet
Zac de Monhauba - Résidence « Virgo » - 64230 LESCAR	691	Commerce	28/11/2025
11 Allée du Haut Poitou - 86360 CHASSENEUIL DU POITOU	1900	Commerce	04/11/2025
Rue Marcel Queria - 35600 REDON	518	Commerce	03/11/2025
6 Rue des Peupliers - 59810 LESQUIN	332	Commerce	01/11/2025
6 Place Tristan Bernard - 75017 PARIS	138	Commerce	09/10/2025
<b>Total des libérations du trimestre en loyers H.T./an</b>		<b>528 547 €</b>	

## Taux d'endettement <sup>(5)</sup>

Taux d'endettement au 31.12.2025 <sup>(6)</sup> **6,13 %**

<sup>(5)</sup> Le taux d'endettement correspond à la valeur des dettes rapportées à la valeur du patrimoine hors droit.

<sup>(6)</sup> Les statuts prévoient un maximum statutaire de 25 % fixé en Assemblée Générale.

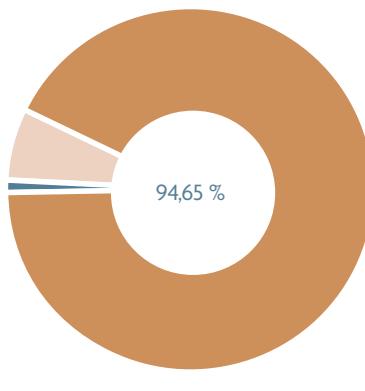
### 41/43 Rue de la Victoire de la Marne CHAUMONT (52)

Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI FICOMMERCE - ne préjuge pas des investissements futurs.

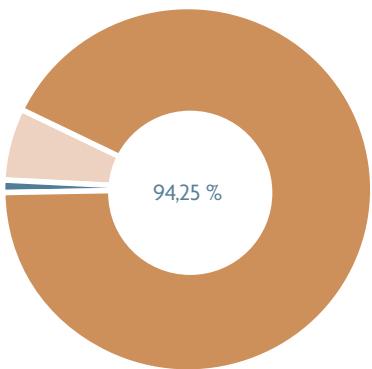


## Taux d'Occupation Financier<sup>(7)</sup>

Les performances passées ne préjettent pas des performances futures



- Locaux occupés : **90,89 %**
- Locaux sous franchise : **3,70 %**
- Locaux sous promesse de vente : **0,06 %**
- Locaux vacants : **5,35 %**



- Locaux occupés : **91,91 %**
- Locaux sous franchise : **2,34 %**
- Locaux sous promesse de vente : **-**
- Locaux vacants : **5,75 %**

La société de gestion a retenu la méthodologie de calcul de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) entrée en vigueur en 2022. Le taux d'occupation financier actuel de la SCPI n'est pas indicatif des performances futures, celles-ci pouvant varier en fonction des conditions de marché et des éléments spécifiques à chaque investissement.

<sup>(7)</sup> Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants. La méthodologie de calcul du TOF inclut notamment dans sa formule les franchises et les locaux sous promesse de vente.

# Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## Taux de Rentabilité Interne<sup>(8)</sup>

	10 ans	15 ans	20 ans
TRI au 31.12.2025	+ 3,06 %	+ 4,51 %	+ 6,63 %

<sup>(8)</sup> Taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle. Il s'agit d'une métrique financière intégrant (i) le rendement courant et (ii) le rendement en capital.

## Taux de distribution

	2021	2022	2023	2024	2025
Dividende en € <sup>(9)</sup>	9,52	10,50	10,60 <sup>(10)</sup>	10,65	10,70 <sup>(11)</sup>
dont % des revenus non récurrents	0,00 %	0,00 %	6,13 %	0,00 %	6,54 %
Prix de part acquéreur au 01.01	230	230	230	210	210
Performance Globale Annuelle (PGA) <sup>(12)</sup>	4,14 %	4,57 %	-4,09 %	5,07 %	5,10 %
Taux de distribution (TD) <sup>(13)</sup>	4,14 %	4,57 %	4,61 %	5,07 %	5,10 %

<sup>(9)</sup> Avant prélevement.

<sup>(10)</sup> Dont 0,65 € de plus-value.

<sup>(11)</sup> Dont 0,70 € de plus-value.

<sup>(12)</sup> La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1 pour les SCPI à capital variable.

<sup>(13)</sup> Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélevement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable.

## Indicateur de risque (SRI)

Risque le plus faible



Risque le plus élevé



Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures qui sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

## Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts

### Marché primaire

	Souscriptions	Retraits	Solde <sup>(14)</sup>
1 <sup>er</sup> trimestre 2025	2 065 parts	5 438 parts	- 3 373 parts
2 <sup>ème</sup> trimestre 2025	1 342 parts	3 048 parts	- 1 706 parts
3 <sup>ème</sup> trimestre 2025	216 parts	9 606 parts	- 9 390 parts
4 <sup>ème</sup> trimestre 2025	724 parts	4 414 parts	- 3 690 parts
<b>Total</b>	<b>4 347 parts</b>	<b>22 506 parts<sup>(15)</sup></b>	<b>- 18 159 parts</b>

<sup>(14)</sup> Vient ajuster le capital social.

<sup>(15)</sup> Dont 3 774 parts, soit 85,50 %, de parts en retrait au titre du fonds de remboursement mis en place par la Société de Gestion, afin de permettre aux Associés inscrits sur le registre des retraits depuis plus de 3 mois, de sortir sous certaines conditions.

174 067 parts en attente de retrait au 31 décembre 2025.

### Marché de gré à gré

22 014 parts échangées hors marché au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025.

### Conditions de retrait depuis le 01.01.2026

**Prix de retrait : 63 €**  
(suite à la division du prix de part intervenue le 01.01.2026)

## Évolution du capital

31.12.2024 31.03.2025 30.06.2025 30.09.2025 31.12.2025

Nombre de parts	2 856 375	2 853 002	2 851 296	2 841 906	2 838 216
Capital social	437 025 375 €	436 509 306 €	436 248 288 €	434 811 618 €	434 247 048 €

# Principaux Risques

## Risques liés au marché immobilier

Les variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des parts de la SCPI ;

## Risques de perte en capital

Le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement ;

## Risques de liquidité

L'investissement dans la SCPI est considéré comme peu « liquide ». En raison de l'inexistence ou de l'étroitesse du marché à certaines périodes, la Société de Gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la vente des parts, ni le remboursement ;

## Risques de variabilité des revenus

Le rendement des parts de la SCPI dépend des loyers encaissés par celle-ci et n'est pas garanti.

Le détail des risques est décrit dans le Document d'Information Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. La consultation de ces éléments est impérative avant toute souscription.

## Nouveau prix de souscription à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026

**Libération** : Totalité du prix à la souscription.

**Jouissance des parts** : 1<sup>er</sup> jour du 2<sup>ème</sup> mois qui suit la souscription et son règlement intégral.

**Minimum de souscription** : 10 parts pour les nouveaux Associés.

**Prix de souscription** : Suite à la réalisation de l'opération de division par trois (3) de la valeur nominale, les parts sociales de la SCPI FICOMMERCE sont émises au prix de 70,00 euros par part et le prix de souscription se décompose de la manière suivante :

*(i) Valeur nominale par part : 51,00 euros ;*

*(ii) Prime d'émission : 19,00 euros.*

## Commissions / Frais

**Commission de souscription** : \* 10 % HT (12 % TTC) du montant de chaque souscription, étant précisé que ledit montant est inclus dans la prime d'émission ;

**Commission de gestion** : \* 9,5 % HT (11,4 % TTC) des produits locatifs encaissés HT, et des produits financiers nets.

*\* TVA au taux en vigueur.*

Voir les autres frais dans la note d'information.

## Pour tout renseignement ou achat de parts

**Service Commercial** : 01 49 97 56 54

commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

**Service Associés** : 01 49 97 56 80

gestion.associes.scpi@fiducial.fr

# Informations

## Conditions de souscription

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2026

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance du dernier rapport annuel, du dernier bulletin d'information, des statuts, du document d'informations clés, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques afférents à un placement en parts de SCPI. Tous ces documents sont disponibles sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) ou sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Commercial - 01.49.97.56.54 - [partenaires.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:partenaires.fiducial.gerance@fiducial.fr)

### Restriction US Person

L'entrée en vigueur des lois Dodd Frank et Fatsa aux Etats-Unis ont une incidence sur l'ensemble des Sociétés de Gestion françaises. Ces lois imposent des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation et la fiscalité de produits de placements financiers à des résidents américains. A ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US Person » ou transférées à des « US Person » même par voie de succession.

### Conditions de validité d'une souscription

La souscription est réalisée lors de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé accompagné des justificatifs demandés et la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

En vue de prévenir tout conflit d'intérêt, les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance ou ayant un lien étroit avec FIDUCIAL Gérance dans le cadre de la gestion et/ou de l'administration des FIA, ont interdiction de souscrire à des parts de FIA gérés par la Société de Gestion. Dans le cadre de la souscription de parts par les collaborateurs du Groupe FIDUCIAL, à l'exception de ceux de FIDUCIAL Gérance ou ayant un lien étroit avec FIDUCIAL Gérance dans le cadre de la gestion et/ou de l'administration des FIA, lesdits collaborateurs bénéficient d'un remboursement partiel par la Société de Gestion des frais de souscription H.T. à hauteur maximum de 50 %.

### Libération

Le prix des parts doit être intégralement libéré lors de la souscription.

### Jouissance des parts

Les parts souscrites entreront en jouissance, en ce compris les droits financiers attachés aux parts, **le premier jour du deuxième mois suivant la souscription et son règlement**.

### Minimum de souscription

Le nombre minimum de parts à souscrire pour les nouveaux associés est de **dix (10) parts**.

## Données Associés

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse,...) :

- Merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement :
- Pour les changements d'adresse : un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphonique fixe) ;
- Pour les modifications de domiciliation bancaire : un RIB informatisé avec IBAN et code BIC.
- vous pouvez également adresser votre demande via votre espace dédié du site Internet de la Société de Gestion [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) (Rubrique « Mon compte » / « Signaler un changement »).

Toute demande de modification doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil afin d'être prise en compte lors de la prochaine distribution.

## Conditions de retrait

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2026

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de différents moyens :

- la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;
- la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI, en cas de suspension de la variabilité du capital ;
- la vente directe de ses parts à d'autres associés ou à des tiers sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré).

La Société de Gestion ne pouvant faire fonctionner de manière concomitante les marchés primaire et secondaire ; en aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

### Conditions de validité du retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion **par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen du formulaire prévu à cet effet**, accompagnées d'une photocopie de la carte nationale d'identité, d'un RIB pour le remboursement et du formulaire « Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières », le cas échéant. Le formulaire de demande de retrait est disponible sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Associés - 01499756.80 - [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr) ou sur le site Internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr). Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, horodatées, inscrites sur le registre des parts et satisfaites - dans la limite où il existe des souscriptions pouvant compenser les retraits - par ordre chronologique de la date de premier horodatage correspondant à la date de réception de la demande de retrait. Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées.

Il est précisé en outre que, sauf avis contraire de l'associé, les demandes de retrait pourront être exécutées partiellement.

### Jouissance des parts

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les revenus qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre.

### Délai de remboursement des retraits de parts

Le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réalisation du retrait. Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à la demande de retrait.

## Conditions de cession des parts

### Cession de gré à gré

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la Société de Gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir à la charge de l'acquéreur :

- les droits d'enregistrement de 5 % ;
- un droit fixe de 120€ TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

### Cession résultant d'une cession à titre gratuit

En cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit (donation ou succession), il convient de prévoir à la charge du donneur ou de la succession un droit fixe de 240€ TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

## Fiscalité

### Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 sont imposés en temps réel et non plus l'année suivante. Mais contrairement aux salaires ou aux pensions de retraite, ils ne sont pas soumis à une retenue à la source mais à un acompte d'impôt prélevé chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Pour en déterminer le montant, celle-ci tiendra compte de vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

### Prélèvements sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de FICOMMERCE est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers générés par les placements de trésorerie, ils sont également imposés au niveau de chaque associé.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la loi fiscale instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Nous vous rappelons que le régime fiscal applicable est susceptible d'être modifié ultérieurement.

## Assemblée Générale 2026 - Avis à candidature

Conformément aux stipulations de son règlement intérieur, le Conseil de Surveillance se renouvelle partiellement de sorte que les mandats de **quatre (4) membres** arrivent à expiration à l'issue de la prochaine Assemblée dont la date sera précisée dans le bulletin périodique d'information publié au cours du **2<sup>ème</sup> trimestre 2026** portant sur le **1<sup>er</sup> trimestre 2026**.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter, et ce, **sous réserve de respecter les conditions d'éligibilité stipulées dans les statuts et le règlement intérieur du Conseil de Surveillance**.

Les associés et membres sortants souhaitant faire acte de candidature sont invités à en informer la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, par courriel ([vie.sociale.scpi@fiducial.fr](mailto:vie.sociale.scpi@fiducial.fr)) ou par téléphone (01.49.07.86.80), **le 15 mars 2026 au plus tard**. Un dossier de candidature leur sera adressé en retour. Ledit dossier peut également être téléchargé depuis l'espace « **Associé** » du site Internet de la Société de Gestion.

Le dossier de candidature dûment complété et signé devra être retourné, **par mail** : [vie.sociale.scpi@fiducial.fr](mailto:vie.sociale.scpi@fiducial.fr), à la Société de Gestion **le 31 mars 2026 au plus tard**. Toute candidature dont le dossier parviendrait incomplet ou après la date-limite de dépôt ne sera pas présentée au vote de l'Assemblée.

Tout candidat devra, par ailleurs, s'engager à accepter et respecter le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

## Plus d'informations

Retrouvez les spécificités de la SCPI FICOMMERCE sur notre site [fiducial-gerance.fr](http://fiducial-gerance.fr)



### Photo couverture :

**2 Rue Dufrenoy PARIS (16)**

Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI FICOMMERCE - ne préjuge pas des investissements futurs.



**FIDUCIAL**  
GÉRANCE

Bureaux : 41 avenue Gambetta  
CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex  
Tél. : 01 49 07 86 80 (Standard) - Fax : 01 49 97 56 71  
Site Internet : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)  
E-mail : [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)  
Tél. : 01 49 97 56 80 (Service Associés)

## SCPI FICOMMERCE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable - 337 633 861 RCS NANTERRE  
Capital plafond statutaire fixé à : 1 071 000 000 €. Visa de l'Autorité des marchés financiers  
SCPI n° 17-25 en date du 13 juillet 2017. Représentée par FIDUCIAL GÉRANCE en sa qualité de  
Société de Gestion, agrément AMF n°GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014 et carte  
professionnelle n° CPI 9201 2018 000 037 508, prise en la personne de son Directeur Général,  
Monsieur Jean-Philippe MARTIN.